



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 30 października 2024 r.

Poz. 2741

### UCHWAŁA NR IX.41.2024 RADY GMINY KOMPRACHCICE

z dnia 29 października 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr LXXII.377.2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 11 września 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice” uchwalonego przez Radę Gminy Komprachcice Uchwałą Nr IV.21.2024 Rady Gminy Komprachcice z dnia 25 czerwca 2024 r., Rada Gminy Komprachcice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Osiny, uchwalonego uchwałą Nr X.48.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 2183 z dnia 26 czerwca 2019 r.), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu dotyczy działki nr 195/17 położonej we wsi Osiny, w gminie Komprachcice, o powierzchni 0,84 ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Zmiana planu, o której mowa w § 1, polega na wprowadzeniu zmian w ustaleniach tekstowych planu, w zakresie określonym w §3 niniejszej uchwały oraz zmiany na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 w zakresie określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) W § 4, pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) rodzaje przeznaczenia terenów oznaczone symbolami: MN, IMNW, MW, MN/U, RM, US/ML, P/U, U, Uks, US, Z, WS, WS/US, RP, ZC, ZN, R, IRN, E, K, KS, KK, KDZ, KDD, IKDD, KPJ, KDW.”;

2) W § 6, po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) tereny oznaczone symbolem **IMNW** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo - garażowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;**”;

3) W § 6, po pkt 15 dodaje się punkt 15a w brzmieniu:

„15a) tereny oznaczone symbolem **IRN** – **teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**”;

4) W § 6, po pkt 23 dodaje się pkt 23a w brzmieniu:

„23a) tereny oznaczone symbolem **IKDD** – **teren komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej.**”;

5) W § 8, w pkt 1, lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) oznaczone symbolem MN, IMNW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;”;

6) Po § 15, dodaje się § 15a w brzmieniu:

„§ 15a. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IMNW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w szczególności: usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych oraz na granicy działek budowlanych;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych:

- 9,0 m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,
- 7,0 m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,

b) budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych, wiat:

- 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
- 6,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

8) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym, w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych - drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

9) w zakresie kształtowania dachów:

- a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe, czterospadowe,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20°-45°,
- d) dopuszcza się dachy płaskie,
- e) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu;

10) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych, lukarnami lub oknami połaciowymi;

11) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków, dotyczą głównych połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, garaży wbudowanych w bryłę budynku, werand i wiatrolapów;

12) kolorystyka elewacji budynków – w odcieniach naturalnych beży, szarości, pastelowych żółci i bieli oraz w kolorach zastosowanych materiałów naturalnych;

13) ustala się zakaz:

a) stosowania dachów:

- asymetrycznych,
- o kalenicy uskokowej oraz o okapie uskokowym,
- z okapem wysuniętym powyżej 30cm,
- w odcieniach koloru niebieskiego, zielonego i żółtego,

b) stosowania wież, kolumn, kolumnienek, słupków i podobnych form przy budynkach,

c) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych: papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej, z płyt azbestowo-cementowych,

d) stosowania bali drewnianych, listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,

e) umieszczania na elewacjach elementów odblaskowych;

14) ustala się lokalizację budynków o dachach posiadających kalenicę - kalenicą przebiegającą równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;

2) ustalenia pkt 1, nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.”;

7) Po § 33 dodaje się § 33a w brzmieniu:

„§ 33a. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **IRN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) zakaz zabudowy,
- b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień,
- c) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych;

2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg do obsługi terenów rolniczych,
- c) dróg rowerowych,
- d) urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych;

3) dopuszcza się zalesienia i zadrzewienia, zgodnie z ustawą określającą zasady powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej.”;

8) Po § 39 dodaje się § 39a w brzmieniu:

„§ 39a. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **IKDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) miejsc postojowych,
- c) chodników,
- d) zieleni urządzonej.”;

10) W § 42, po pkt 1, dodaje się punkt 1a) w brzmieniu:

„1a) 30% dla terenu oznaczonego symbolem **IMNW**.”;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu, stanowią obowiązujące ustalenia zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami zmiany planu.

§ 5. Ustalenia Uchwały Rady Gminy Komprachcice nr X.48.2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, dla terenów objętych niniejszą uchwałą, co do których w § 3 nie wprowadzono zmian, pozostają w dotychczasowym brzmieniu.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Szopa**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX.41.2024  
 Rady Gminy Komprachcice  
 z dnia 29 października 2024 r.

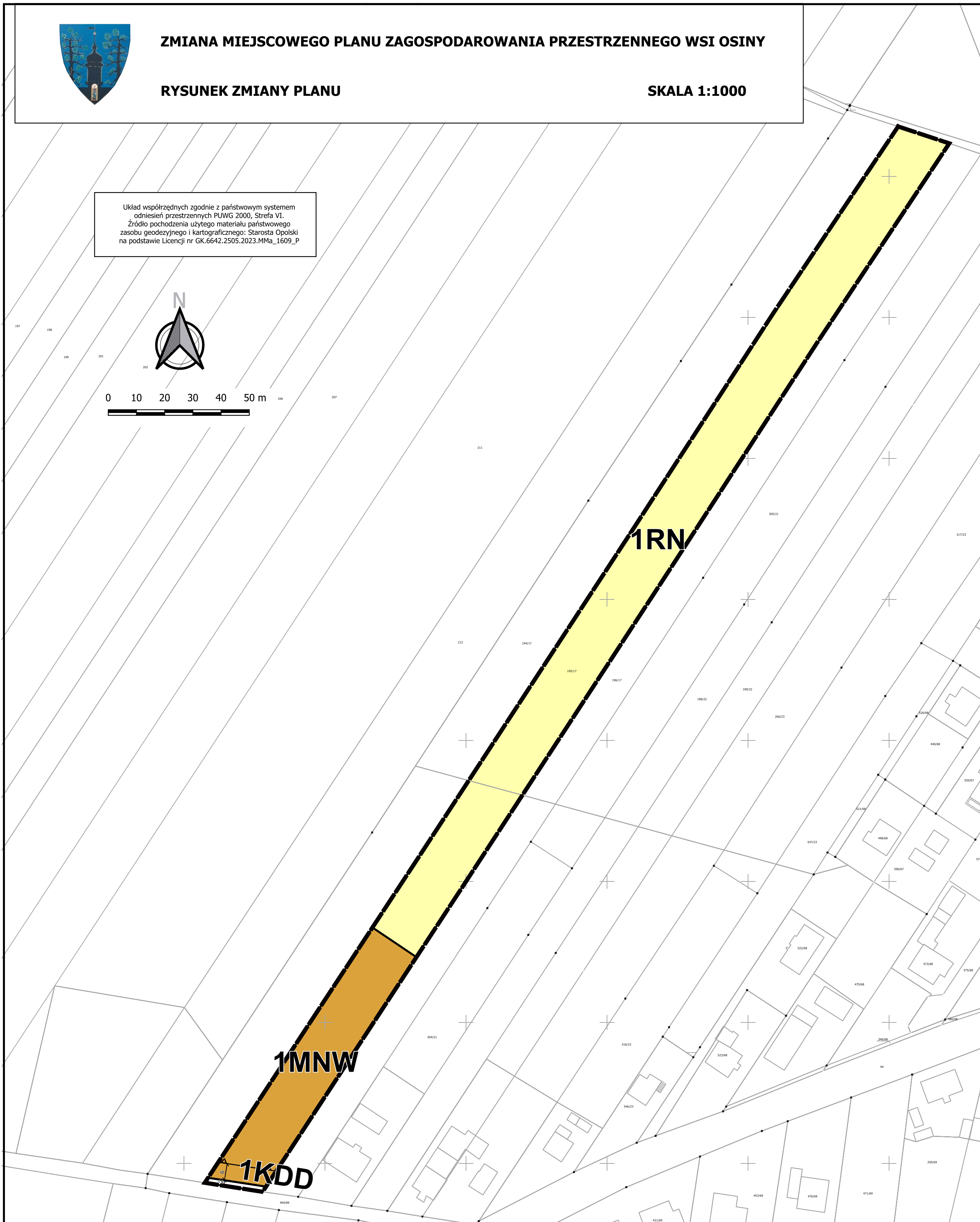
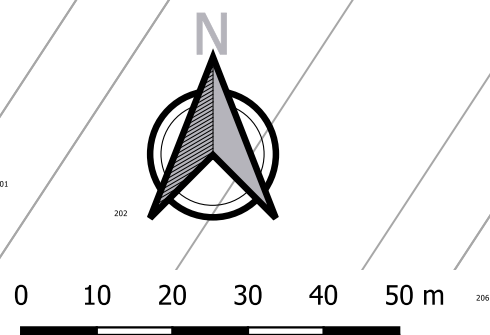


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OSINY**

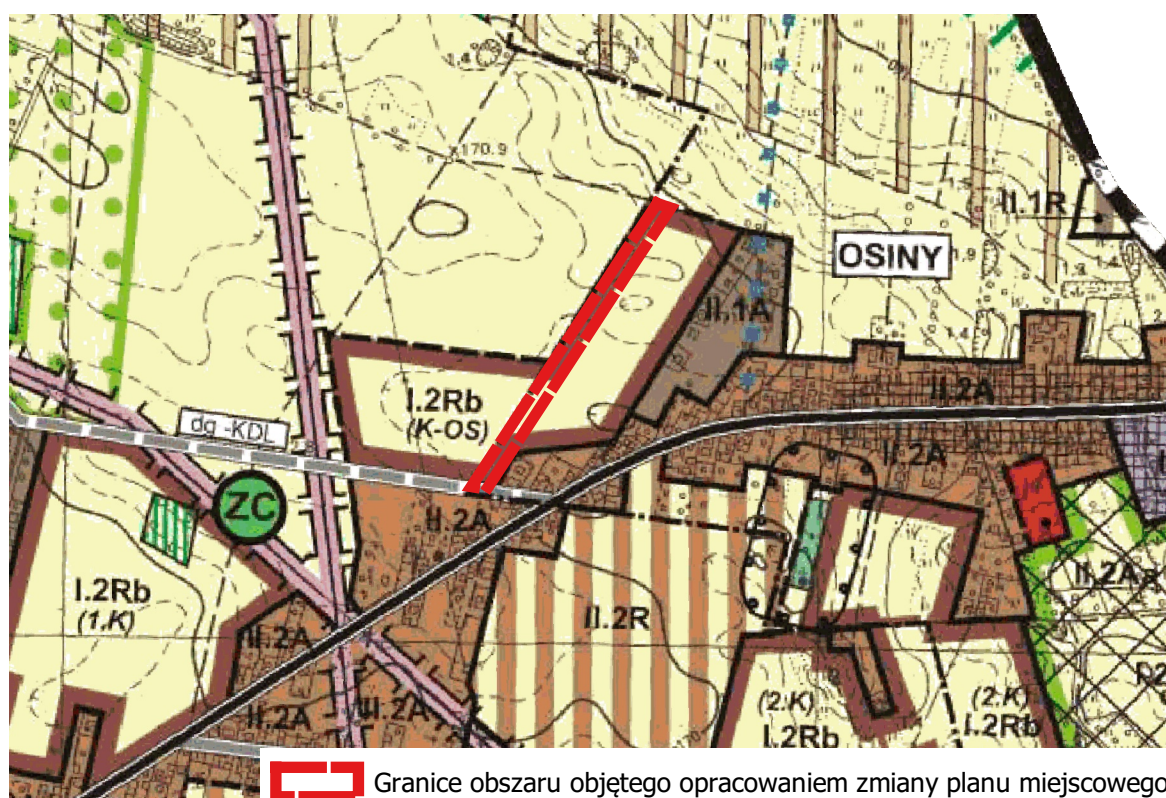
**RYСУNEK ZMIANY PLANU**

**SKALA 1:1000**

Układ współrzędnych zgodnie z państwowym systemem odniesień przestrzennych PUWG 2000, Strefa VI.  
 Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Opolski na podstawie Licencji nr GK.6642.2505.2023.MMa\_1609\_P



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komprachcice tekst jednolity przyjęty Uchwałą Rady Gminy Komprachcice nr IV.21.24 z dnia 25 czerwca 2024 r.



**LEGENDA STUDIUM:**

- STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA**  
**I. OBSZAR OTWARTY**  
 1. STREFA LEŚNA  
 TERENY LASÓW I GRUNTÓW LEŚNYCH  
 TERENY SPECJALNE  
 TERENY DO ZALESIENIA  
 2. STREFA ROLNA  
 TERENY GŁÓWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ  
 TERENY LOTNISK  
 TERENY MOŻLIWYCH PRZKSZTAŁCEN  
 TERENY ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ  
 TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ GMINY  
 DZNA CZENIE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH  
 TERENY MOŻLIWYCH ZALESIEN  
**SYSTEMY OBSZARÓW SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA**  
 OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH  
 OBSZARY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ  
 FRAGMENTY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU  
 WYBRANE STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN  
 BIEDZISKA CHRONIONE - WSKAZANE JAKO PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE  
 BIEDZISKA CHRONIONE  
 OBSZARY POŚREDNIEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ O WZMOCNIONYM RYGORZE/POZOSTALE

**LEGENDA:**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

**PRZEZNACZENIA TERENÓW**

- 1MNW - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- 1RN - Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- 1KDD - Teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- Wymiarowanie (w metrach)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX.41.2024  
Rady Gminy Komprachcice  
z dnia 29 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W związku z tym, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny nie wpłynęła żadna uwaga, nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwag zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX.41.2024  
Rady Gminy Komprachcice  
z dnia 29 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356) Rada Gminy Komprachcice uchwała, co następuje:

**§ 1.** W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową fragmentów nowych terenów komunikacji publicznej oraz ich późniejszym utrzymaniem;
- 2) rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego.

**§ 2.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**§ 3.** Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

**§ 4.** Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX.41.2024

Rady Gminy Komprachcice

z dnia 29 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**